



DKRA CONSULTING

# Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở ở Đà Nẵng  
& Vùng phụ cận Tháng 11/2023





# NỘI DUNG

## TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T11/2023

Chỉ số kinh tế	02
Chính sách - Pháp lý	04
Hạ tầng giao thông	05

## DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T11/2023

Phân khúc Đất nền	07
Phân khúc Căn hộ	08
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	09
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	10
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	11
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	12

Vùng phụ cận được nghiên cứu gồm các tỉnh/thành: Quảng Nam và Thừa Thiên Huế

# TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

## T11/2023



# Chỉ số kinh tế



## FDI (Đầu tư trực tiếp nước ngoài)

Lũy kế 11 tháng đầu năm 2023

Cả nước đạt

**28.85** tỷ USD

↗ Tăng 14.8% Y-o-Y

TP. Đà Nẵng đạt

**0.18** tỷ USD

↗ Tăng 35.7% Y-o-Y

Nguồn: FIA, Cục thống kê TP. Đà Nẵng

TP. Đà Nẵng: FDI lũy kế 11 tháng đầu năm 2023 thu hút được 0.181 tỷ USD, tăng 35.7% so với cùng kỳ năm 2022.

Trong đó: có 96 dự án cấp mới với vốn đăng ký cấp mới là 149.931 triệu USD (so cùng kỳ năm 2022: 45 dự án cấp mới với vốn đăng ký cấp mới là 69.657 triệu USD); có 37 lượt điều chỉnh vốn với tổng vốn tăng thêm 20.644 triệu USD; có 33 lượt mua phần vốn góp trong tổ chức kinh tế với tổng giá trị 10.431 triệu USD.

## CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Bình quân 11 tháng đầu năm 2023

Cả nước tăng

**3.20%**

So với cùng kỳ năm trước

TP. Đà Nẵng tăng

**5.30%**

Nguồn: GSO, Cục thống kê TP. Đà Nẵng

Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 11 tháng năm 2023 tăng 5.30% so với cùng kỳ năm trước.

Có 09/11 nhóm hàng có chỉ số giá tăng, 02/11 nhóm hàng có chỉ số giá giảm so với bình quân cùng kỳ năm trước. Trong đó nhóm nhà ở, điện, nước, chất đốt và vật liệu xây dựng (12.68%); giáo dục (9.55%) dẫn đầu về mức tăng.



# Chỉ số kinh tế



## DU LỊCH

Trong 11 tháng đầu năm 2023, du lịch TP. Đà Nẵng do cơ sở lưu trú phục vụ đạt:



Lượt khách lưu trú

**6,853** nghìn lượt

↗ Tăng 102.6% Y-o-Y



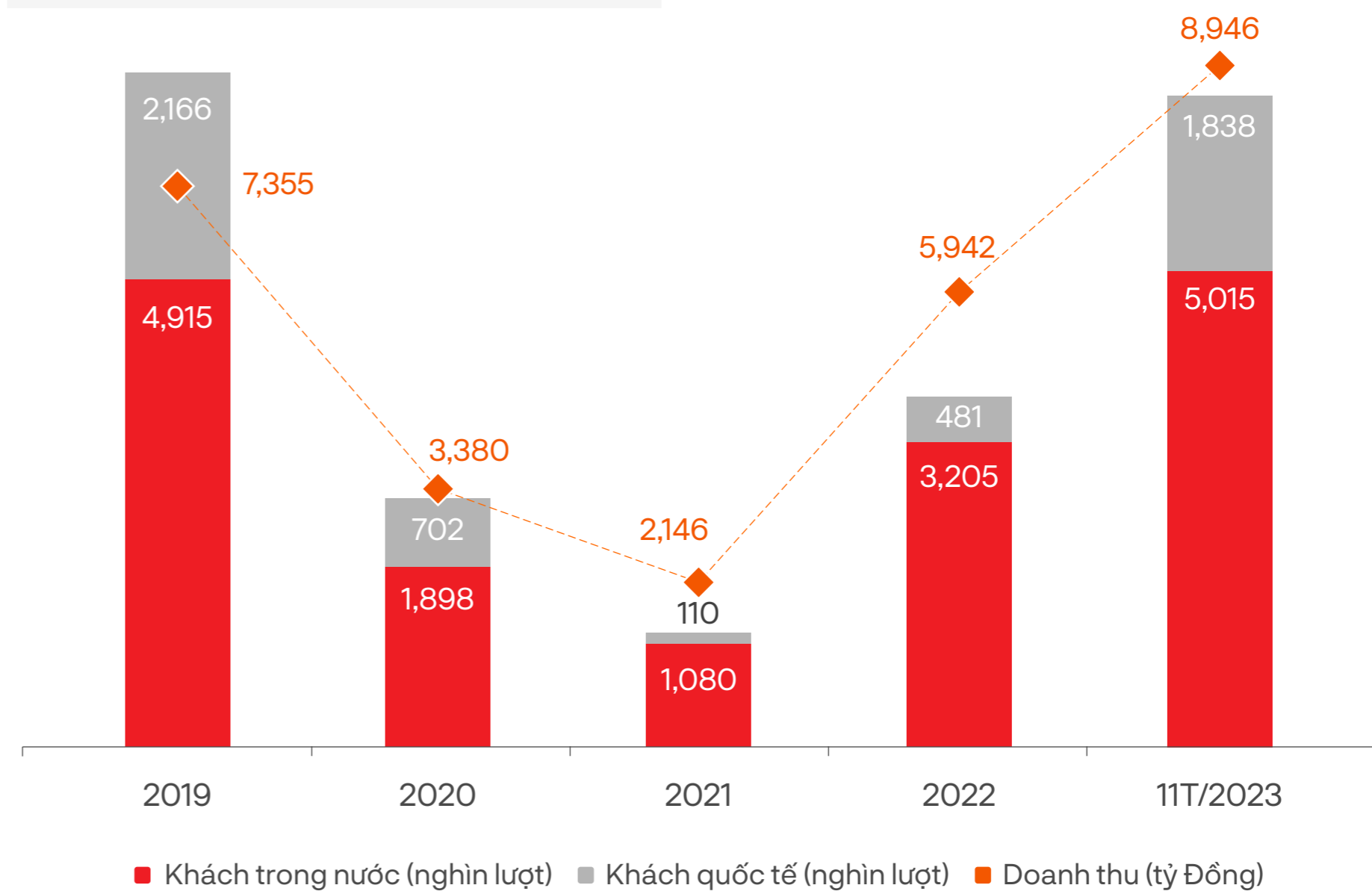
Doanh thu lưu trú

**8,946** tỷ Đồng

↗ Tăng 57.1% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Lượt khách & doanh thu lưu trú qua các năm



Nguồn: Sở Du lịch TP. Đà Nẵng





## 01

### **QUYẾT ĐỊNH 1287/QĐ-TTG**

Ngày 02/11/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 1287/QĐ-TTg về việc phê duyệt Quy hoạch TP. Đà Nẵng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó, quy hoạch TP. Đà Nẵng sẽ tập trung phát triển các ngành công nghiệp công nghệ cao, dịch vụ hiện đại, du lịch, trở thành trung tâm khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo và đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao của cả nước. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

## 02

### **QUYẾT ĐỊNH 53/2023/QĐ-UBND**

Ngày 29/11/2023, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 53/2023/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung về quản lý đầu tư và xây dựng trên địa bàn TP. Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định 32/2021/QĐ-UBND ngày 29/10/2021 của UBND TP. Đà Nẵng. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 12/12/2023.

## 03

### **QUYẾT ĐỊNH 2682/QĐ-UBND**

Ngày 13/11/2023, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định 2682/QĐ-UBND về việc phân bổ kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của TP. Huế. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

## 04

### **QUYẾT ĐỊNH 2742/QĐ-UBND**

Ngày 21/11/2023, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định 2742/QĐ-UBND về việc phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của TP. Huế. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

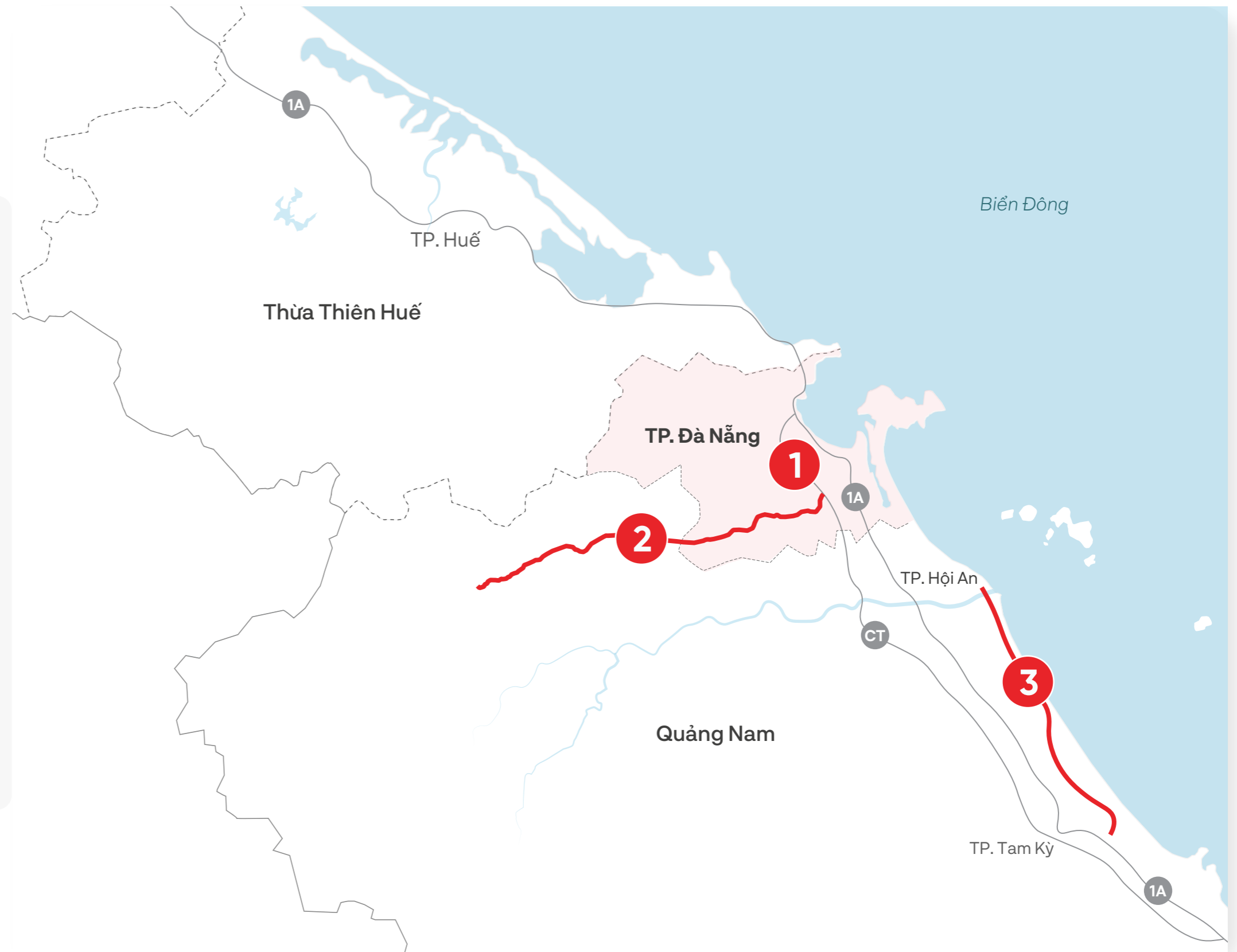
# Hạ tầng giao thông



1 Đà Nẵng - Đẩy nhanh tiến độ bàn giao mặt bằng cao tốc đoạn Hòa Liên - Túy Loan

2 Quảng Nam - Xây dựng kế hoạch bảo trì sửa chữa Quốc lộ 14G nối TP. Đà Nẵng với tỉnh Quảng Nam

3 Quảng Nam - Hoàn thành đường ven biển 129 (Đường Võ Chí Công)



# DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T11/2023





# Phân khúc Đất nền



**02** Dự án

- 01 Dự án mới
- 01 Giai đoạn mở bán tiếp theo

**Tỷ lệ tiêu thụ**  
**12%**

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

**Nguồn cung mới**  
**156** Nền

↗ Gấp 8.7 lần Y-o-Y

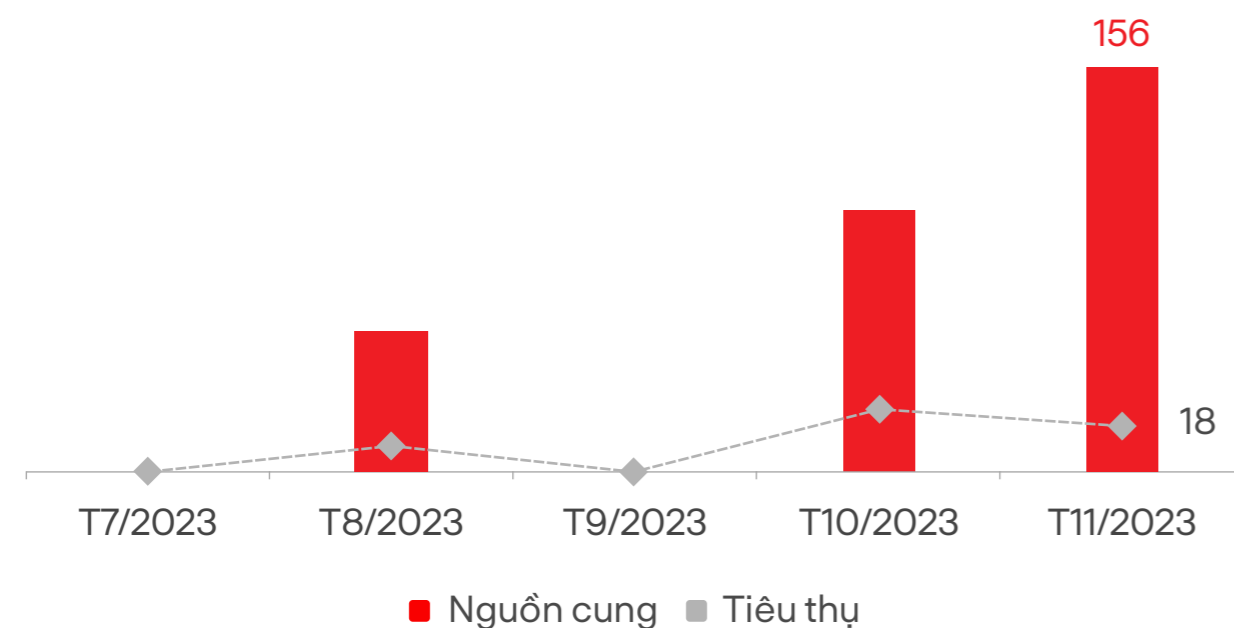
---

**Tiêu thụ mới**  
**18** Nền

↗ Gấp 6.0 lần Y-o-Y

### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



100%

Nguồn cung mới trong tháng tập trung tại thị trường Quảng Nam

**GIÁ BÁN NGUỒN CUNG MỚI**

Cao nhất  
**28.0** triệu Đồng/m<sup>2</sup>

---

Thấp nhất  
**11.3** triệu Đồng/m<sup>2</sup>

- Nguồn cung mới trong tháng tăng (gấp 8.7 lần so với cùng kỳ năm 2022), tập trung chủ yếu ở Huyện Quế Sơn và Núi Thành tỉnh Quảng Nam.
- Lượng tiêu thụ mới ở mức khiêm tốn chỉ tương ứng tỷ lệ khoảng 12% trên tổng cung mới toàn thị trường, phần lớn giao dịch phát sinh ở các sản phẩm có mức giá trung bình 12.7 triệu Đồng/m<sup>2</sup> (H. Núi Thành) và 22.2 triệu Đồng/m<sup>2</sup> (H. Quế Sơn).
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với cùng kỳ năm 2022. Các chính sách chiết khấu, cam kết mua lại,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá thứ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang so với tháng trước. Thanh khoản thị trường ở mức trung bình, giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm sản phẩm đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý.

# Phân khúc Căn hộ



**01** Dự án

- Giai đoạn mở bán tiếp theo

**Nguồn cung mới**  
**62** Căn  
↘ Giảm 35% M-o-M

---

**Tiêu thụ mới**  
**12** Căn  
↘ Giảm 80% M-o-M

**Tỷ lệ tiêu thụ**  
**19%**

M-o-M: So với tháng trước.

**100%**

Nguồn cung mới trong tháng tập trung tại Q. Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng

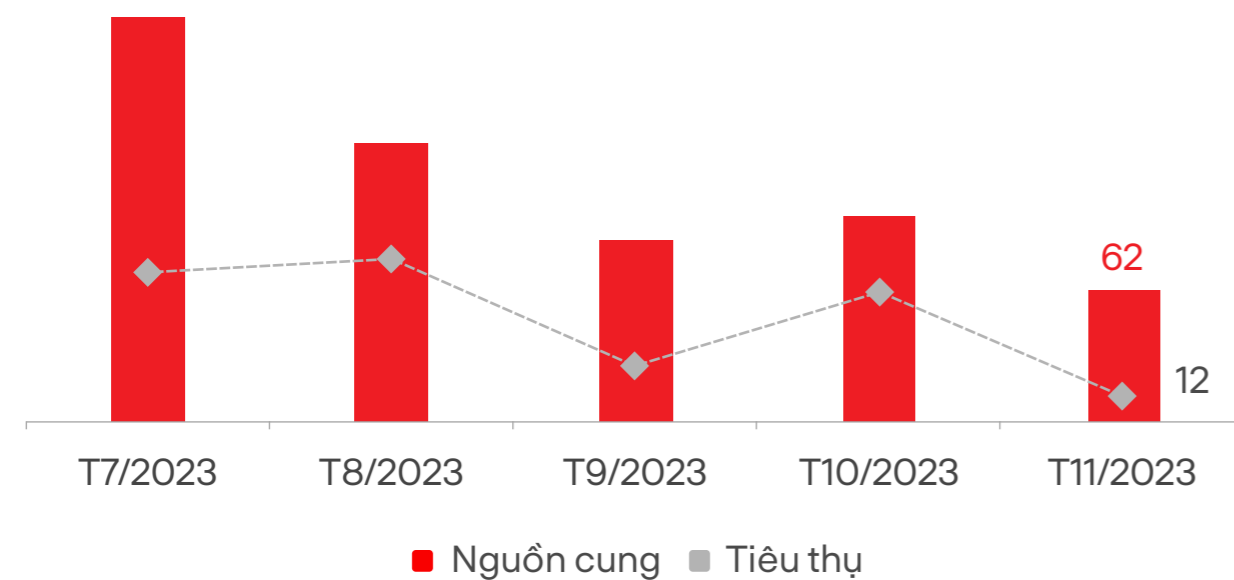
**GIÁ BÁN NGUỒN CUNG MỚI (gồm VAT)**

**Cao nhất**  
**84.8** triệu Đồng/m<sup>2</sup>

**Thấp nhất**  
**56.4** triệu Đồng/m<sup>2</sup>

### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới ghi nhận sụt giảm lần lượt 35% và 80% so với tháng trước.
- Nguồn cung mới tập trung tại Đà Nẵng. Thừa Thiên Huế và Quảng Nam tiếp tục khan hiếm nguồn cung căn hộ mở bán mới trong tháng.
- Đà phục hồi của thị trường chung chưa thật sự rõ nét, dù các chính sách kích cầu thị trường vẫn được duy trì áp dụng nhưng lượng tiêu thụ mới vẫn ở mức thấp và khó có đột biến trong ngắn hạn.
- Giá bán sơ cấp lần thứ cấp không có nhiều biến động, thanh khoản thị trường tập trung ở những dự án sở hữu pháp lý hoàn thiện, thuận tiện kết nối về trung tâm thành phố.



# Phân khúc Nhà phố/Biệt thự



**Không ghi nhận dự án  
mở bán mới trong tháng**

- Thị trường không ghi nhận nguồn cung mới. Những vướng mắc pháp lý chưa được tháo gỡ cũng như tình trạng khó khăn chung của thị trường khiến nguồn cung tiếp tục duy trì sự khan hiếm.
- Sức cầu chung thị trường ở mức thấp, tập trung cục bộ ở những dự án cũ đã mở bán từ trước với số lượng giao dịch hạn chế, khoảng vài giao dịch trong tháng qua.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang và không có nhiều biến động rõ nét so với tháng trước, trong khi đó giá thứ cấp ghi nhận giảm 2% - 3% so với giai đoạn đầu năm với phần lớn lượng giao dịch tập trung tại những dự án đã bàn giao và có pháp lý hoàn thiện.
- Dự kiến, trong những tháng tiếp theo, chính quyền địa phương sẽ tiếp tục bỏ tháo gỡ những vướng mắc liên quan đến pháp lý nhằm thúc đẩy thị trường, tuy nhiên sẽ khó có nhiều đột biến trong ngắn hạn.



Hình ảnh minh họa nguồn internet





# Bất động sản nghỉ dưỡng

## - Biệt thự nghỉ dưỡng



**Không ghi nhận dự án  
mở bán mới trong tháng**

- Thị trường tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mở bán mới trong 1 năm qua. Nhiều dự án mới trong khu vực liên tục dời thời gian triển khai bán hàng, trong khi đó dự án sơ cấp gần như đóng giở hàng không ghi nhận phát sinh giao dịch.
- Giá bán sơ cấp không biến động so với tháng trước và tiếp tục neo ở mức cao do chi phí vốn cao.
- Khi ngành du lịch chưa phục hồi như kỳ vọng cùng với đó là tình hình kinh tế vĩ mô còn nhiều khó khăn, dự kiến thị trường sẽ tiếp tục duy trì sự trầm lắng kéo dài trong những tháng cuối năm.



Hình ảnh minh họa nguồn internet





# Bất động sản nghỉ dưỡng

## - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng



**Không ghi nhận dự án  
mở bán mới trong tháng**

- Thị trường rơi vào trạng thái “ngủ đông”, nguồn cung tiếp tục vắng bóng. Những rào cản pháp lý cũng như nhiều dự án thay đổi kế hoạch triển khai bán hàng cũng ảnh hưởng đến nguồn cung mới trong tháng.
- Nền kinh tế đối mặt với nhiều thách thức, dòng tiền khó cũng như phải phụ thuộc vào sự tăng trưởng của ngành du lịch khiến thanh khoản thị trường tiếp tục trầm lắng.
- Dự kiến, trong những tháng cuối năm, thị trường duy trì sự ảm đạm khi nhiều chủ đầu tư vẫn còn khá thận trọng giữa bối cảnh khó khăn như hiện nay.



Hình ảnh minh họa nguồn internet



# Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel



**01** Dự án

(Thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo)

**Nguồn cung mới**

**24** Căn

↗ Tăng 60% Y-o-Y



Tỷ lệ tiêu thụ  
**4%**

**Tiêu thụ mới**

**1** Căn

↘ Giảm 75% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

**Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng**

Đvt: Căn



- Nguồn cung mặc dù tăng nhưng không đáng kể, tập trung cục bộ tại Quảng Nam. Riêng Thừa Thiên Huế và Đà Nẵng tiếp tục không ghi nhận dự án mở bán mới trong tháng.
- Sức cầu chung thị trường ở mức rất thấp, lượng giao dịch hạn chế, chỉ tương đương 4% so với cùng kỳ năm 2022 và phân bổ chủ yếu ở những dự án đã bàn giao và được vận hành bởi thương hiệu quốc tế 4-5\*.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước. Các chính sách ưu đãi, chiết khấu, ân hạn nợ gốc, hỗ trợ lãi suất,... tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhưng không đạt hiệu quả như kỳ vọng.
- Thị trường dự kiến gặp nhiều thách thức trong những tháng cuối năm khi ngành du lịch chậm phục hồi, niềm tin vào thị trường sụt giảm cũng như những khó khăn về pháp lý chưa được tháo gỡ.



Hình ảnh minh họa nguồn internet



## DKRA GROUP - TẬP ĐOÀN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN DIỆN, CHUYÊN SÂU, ĐỔI MỚI.



### Đơn vị phân phối Bất động sản xuất sắc Việt Nam

Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) 2018, 2019, 2020 & 2021



### Top 10 sàn giao dịch Bất động sản tốt nhất

Tạp chí điện tử BĐS Việt Nam (Realtimes) 2019 & 2020



### Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards 2019 & 2020



### Top 5 công ty tư vấn và môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín

Việt Nam Report 2019 & 2020



### Đơn vị tư vấn phát triển dự án tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards 2020



### Nhà phân phối Bất động sản tiêu biểu

Nhịp cầu đầu tư và Hội đồng các chuyên gia uy tín 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 & 2022



### Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Việt Nam

Dot Property Vietnam Awards 2019 & 2020



### Sàn giao dịch xuất sắc nhất Việt Nam

Bộ xây dựng và Hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) 2018

Qua hơn 11 năm hình thành và phát triển, DKRA Group hiện có 6 công ty thành viên, 21 sàn giao dịch với hơn 800 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.



### Hệ thống phân phối Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards  
2021 - 2022  
2022 - 2023  
2023 - 2024



### Đơn vị tư vấn dịch vụ Bất động sản thương mại tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards  
2021 - 2022  
2022 - 2023  
2023 - 2024



### Đơn vị tư vấn tiếp thị Bất động sản tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards  
2021 - 2022  
2022 - 2023  
2023 - 2024

### R&D - DKRA GROUP CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ

- Báo cáo nghiên cứu thị trường định kỳ
- Tư vấn phát triển dự án
- Tư vấn tiếp thị và bán hàng
- Thẩm định giá bất động sản
- Các nghiên cứu thị trường chuyên biệt

## PHÒNG NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN - DKRA GROUP

M: (+84) 081 821 3355  
E: research@dkra.vn

## CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA GROUP

63 - 67 An Diễm, P.10, Q.5, TP. Hồ Chí Minh

T: 0888 108899  
W: www.dkra.vn



## **KHUYẾN CÁO**

Bản báo cáo này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA Group và cho các đối tác, mối quan hệ của DKRA Group. Thông tin trong báo cáo này được phòng R&D - DKRA Group thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên DKRA Group sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, DKRA Group không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.

Báo cáo này thuộc tài sản của DKRA Group. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của DKRA Group đều là trái pháp luật.